



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000299048**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2073383-06.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante CONSTRUTORA BORRIELLO LTDA, são agravados MAURICIO MORAES DE ABREUPEREIRA e TAIS BORGES PACHECO.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 11ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores MARCO FÁBIO MORSELLO (Presidente sem voto), WALTER FONSECA E RENATO RANGEL DESINANO.

São Paulo, 27 de março de 2025.

**JOSÉ WILSON GONÇALVES**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica

**Agravo de Instrumento n. 2073383-06.2025.8.26.0000**

Agravante: Construtora Borrielo Ltda

Agravado: Maurício Moraes de Abreu Pereira

Origem: 34ª Vara Cível da Comarca de São Paulo

Juiz: Rogério Márcio Teixeira

**Voto n. 4.571**

**TUTELA ANTECIPADA ANTECEDENTE.** Decisão que a defere. Insurgência da ré. Desacolhimento. Presentes os requisitos do art. 300 do CPC. Agravante aceitou o pagamento via administradora do consórcio, outorgando quitação ao agravado. Eventuais controvérsias devem ser resolvidas com a administradora. Urgência caracterizada pela impossibilidade de continuidade das obras e custos adicionais dos agravados, sem comprovação de necessidade iminente da construtora. Desarrazoado impedir o agravado de acessar o imóvel. Decisão mantida. A discussão pretendida pelo agravante se dará no curso do processo, em face do pedido principal. **Recurso desprovido.**

Trata-se de agravo de instrumento interposto pela ré *Construtora Borrielo Ltda*, em tutela antecipada antecedente ajuizada por *Maurício Moraes de Abreu Pereira*, contra decisão a fls. 289, **que defere tutela de urgência**, nestes termos:

(...)

3. As alegações feitas na inicial, com os documentos respectivos que a instruem, permitem a conclusão de que presentes os requisitos do artigo 303, caput, do CPC: urgência contemporânea à propositura da ação e perigo de dano ou do risco ao resultado útil do processo.

4. Posto isso, defiro a tutela antecipada requerida em caráter antecedente postulada no item 59 de fls. 13, determinando à ré, tão logo intimada desta decisão, sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00, que fixe com base no artigo 536, caput e § 1º, do CPC,

que libere o acesso total dos autores, ou quem estes autorizarem, no apto. 91 e nos boxes 16, 17, 18, 19 e 21 do Condomínio Edifício Puerto La Cruz, situado na Rua Caraíbas, 1.336, Bairro Perdizes, nesta cidade de São Paulo, podendo referidos autores usufruírem da posse dos imóveis sem qualquer restrição.

(...)

Ainda:

Vistos.

1. O documento de fls. 320 comprova que a ré foi intimada da decisão de fls. 289, e, pelo que se constata das alegações feitas na petição de fls. 325/328, com os documentos de fls. 329/331, não a cumpriu, e não interpôs o recurso cabível, a contestação de fls. 293/306 já apresentada nos termos já consignados nos itens 3 da decisão de fls. 285 e 2 da decisão de fls. 289, o pedido nela contido, de "reconsideração da liminar", não podendo substituir o recurso aqui já mencionado, com o que, não o conheço.

2. Ademais, diante da certidão de fls. 323, ainda não transcorrido o prazo de 15 dias referido no item 5 da decisão de fls. 289, que, se eventualmente não cumprido, acarretará, nos termos do artigo 303, § 2º, do CPC, a extinção do processo sem resolução de mérito.

3. Posto isso, determino que a ré cumpra a decisão de fls. 289, integralmente, tão logo intimada desta decisão, sob pena de multa diária de R\$ 10.000,00, que majoro com base nos artigos 536, caput e § 1º e 537, caput e § 1º, I, do CPC, deferido, neste aspecto (e não no valor pretendido de R\$ 50.000,00, porque não vinculando o Juízo), o requerimento feito no item 12, de fls. 327, advertida (artigo 77, § 1º, do CPC) a ré, também, de que o eventual não cumprimento do aqui determinado poderá ser punido como ato atentatório à dignidade da justiça, por incidência no artigo 77, IV, do CPC.

(...)

A agravante alega que os requisitos do art. 300 do CPC não estão preenchidos, pois os agravados não comprovaram o pagamento integral do compromisso de compra e venda firmado em 12/07/2024 (fls. 18-32) e aditado em fls. 33-36. Alegam deter posse com fundamento nesse contrato, mas se contradizem ao admitir, nos documentos de fls. 55-64, que o pagamento de R\$ 1.700.000,00 ao vendedor ocorreria em até 48 horas após a lavratura da escritura. Aduz que os agravados afirmam que a relação jurídica com a agravante teria se encerrado com a escritura e alegada quitação, mas reconhecem que o pagamento depende de terceiro (consórcio GCC). No "Termo de Compromisso e Permissão de Acesso" (fls. 164-172, datado de 25/02/2025), admitem a inadimplência e que a posse plena dependeria do pagamento. Apesar disso, tentaram ocupar o imóvel sem autorização. Após sucessivos descumprimentos (prazo original de 48 horas após a escritura de 25/11/2024, prorrogado para 31/01/2025 e ainda sem pagamento), a agravante notificou-os do distrato em 28/02/2025 (fls. 193-196). Mesmo cientes da rescisão contratual, ajuizaram a ação para consolidar judicialmente a ocupação indevida. A decisão de fls. 289 deferiu liminar e a de fls. 332 majorou a multa e determinou o cumprimento imediato, sem considerar a contestação da agravante, sob o argumento de inversão do rito processual e, no entanto, sustenta que ela ignora a ausência de suporte jurídico para conceder tutela antecipada em contrato distratado, conferindo respaldo judicial a esbulho. Alega que se o contrato estivesse em vigor, a posse poderia ser discutida; no entanto, diante da rescisão e da notificação formal, os agravados sequer buscaram purgar a mora ou renegociar a dívida. Afirma que a manutenção da liminar lhe causa prejuízo, esbulhada de sua propriedade, e aos próprios agravados, que estarão sujeitos a despejo futuro, além de gerar novas demandas judiciais. Requer a revogação da tutela concedida ou, subsidiariamente, a imposição de caução correspondente ao saldo de R\$ 1.700.000,00. Requer, ainda, efeito suspensivo.

**É o relatório.**

**Passo a votar.**

O agravo é tempestivo e preenche os requisitos de regularidade for-

mal, enquadrando-se na hipótese de cabimento do art. 1.015, I do CPC, sendo interposto acompanhado de preparo recursal (fls. 65-66). Ademais, a agravante é parte legítima para interpor agravo, conforme art. 996 do mesmo diploma processual, bem como interessada na desconstituição da decisão agravada.

Considerando que a proposição será pelo não provimento do recurso, não se cogita de atribuição de efeito suspensivo e a intimação da parte adversa torna-se desnecessária, por ausência de prejuízo.

Para a concessão da tutela de urgência devem estar presentes elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo (art. 300 do CPC).

O procedimento da tutela antecipada antecedente segue sequência específica, conforme disposto no art. 303 do CPC. Inicialmente, a petição limita-se ao requerimento da tutela antecipada e à indicação do pedido de tutela final, com análise em juízo de cognição sumária. Nos termos do § 1º, somente após a concessão da medida o autor é intimado para complementar sua inicial, garantindo ao réu, após isso, o direito de ampla defesa, já com todos os elementos expostos. Portanto, adequada a decisão do juízo ao aguardar o cumprimento desse rito antes de proceder à análise da contestação.

No caso, estão preenchidos os requisitos do art. 300 do CPC. Ao que consta, a agravante aceitou o pagamento por meio do GCC Créditos e Consórcios Ltda, tendo, inclusive, acusado o recebimento dos valores ajustados e outorgado quitação ao agravado, sem qualquer ressalva ou condição. Eventuais questões relacionadas ao pagamento deverão ser dirimidas diretamente com a administradora do consórcio, a qual detém a responsabilidade, ao menos em juízo de cognição não exauriente, pela efetivação do pagamento. A urgência também se encontra evidenciada, dado que os agravados estão impossibilitados de dar continuidade às obras já em fase final, e estão sendo compelidos a arcar com custos adicionais para moradia temporária, enquanto a agravante, sendo construtora, não demonstra necessidade iminente de retomada do bem.

Por ora, e considerando a quitação outorgada ao agravado, até que se resolva a questão do pagamento ou da sua inadimplência, incabível impedir o agravado de acessar o imóvel, tampouco exigir caução para conceder a tutela. O apro-



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

fundamento dessa questão será realizado no curso da instrução processual, em face do pedido principal.

Assim, a manutenção da decisão é medida que se impõe, devendo ser preservada a tutela antecipada concedida.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO ao recurso.**

**JOSÉ WILSON GONÇALVES**  
**RELATOR**